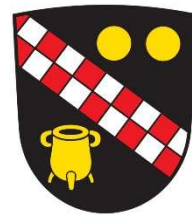

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Jörgberg“ (Ortsteil Hegnenbach)

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Fassung vom 12.03.2026

Projektnummer: 24050

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	4
§ 3 Bauweise, Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände	6
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen; Stellplätze u. Garagen (einschl. Carports); Nebenanlagen	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	7
§ 6 Versickerung von Niederschlagswasser	8
§ 7 Vermeidung / Verringerung von Schäden durch Starkregen	9
§ 8 Bodenschutz und Grünordnung	9
§ 9 Naturschutzfachlicher Ausgleich	10
§ 10 Verkehrserschließung	11
§ 11 Inkrafttreten	11
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	12
1. Stellplatzpflicht.....	12
2. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten.....	12
3. Niederschlagswasser	13
4. Immissionsschutz	14
5. Denkmalschutz.....	14
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
7. Abwehrender Brandschutz.....	16
8. Abfallwirtschaft.....	16
9. Ausführung der naturschutzfachlichen Ausgleichfläche	16
VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN	17
1. Ausfertigung.....	17
2. Inkrafttreten	17

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist sowie
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist, folgenden

Bebauungsplan „Jörgberg“ (Ortsteil Hegnenbach)

als Satzung.

Inhalt der Satzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Jörgberg“ (Ortsteil Hegnenbach) der Gemeinde Altenmünster gilt der vom Büro OPLA ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2026

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerke

B) Textliche Festsetzungen mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Vermerk zur Ausfertigung und zum Inkrafttreten

Dem Bebauungsplan beigelegt sind:

C) Begründung & D) Umweltbericht

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

1. Die in der Planzeichnung mit WA gekennzeichneten Bereiche werden als Allgemeines Wohngebiet i.S.d. § 4 der BauNVO festgesetzt.
2. Zulässig sind:
 - a) Wohngebäude,
 - b) die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
 - c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
3. Ausnahmsweise kann im WA 1b zugelassen werden:
 - a) ein „Quartiers-Parkhaus“ (Definition: Parkhaus zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze der Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans).
4. Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:
 - a) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - b) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - c) Anlagen für Verwaltungen,
 - d) Gartenbaubetriebe,
 - e) Tankstellen.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und gem. § 16 bis § 19 BauNVO

(1) Grundflächenzahl

1. Zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,4.
2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen grundsätzlich um bis zu 50 % überschritten werden; weitere Überschreitungen bis zu 80 % sind im WA 1b ausschließlich bei Realisierung eines „Quartier-Parkhauses“ möglich.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Im WA 1a und WA 1b sind bei Gebäuden mit geneigten Dachneigungen folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,0 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,0 m

2. Im WA 1a und WA 1b sind bei Gebäuden mit Flachdach folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Gesamthöhe (GH) max. 6,5 m
3. Im WA 2a und WA 2b sind bei Gebäuden mit geneigten Dachneigungen folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 9,5 m
4. Im WA 2a und WA 2b sind bei Gebäuden mit Flachdach folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. II
 - b) Gesamthöhe (GH) max. 6,8 m
5. Im WA 3 sind folgende Maximalwerte zulässig:
 - a) Vollgeschosse (VG) max. III (II+D)
 - b) Wandhöhe (WH) max. 6,5 m
 - c) Gesamthöhe (GH) max. 11,5 m
6. Im WA 1a, WA 1b, WA 2a und WA 2b sind Gebäude mit max. zwei Vollgeschossen zulässig (II). Das auf dem zweiten Vollgeschoss liegende Dachgeschoss darf nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.
7. Im WA 3 sind Gebäude mit max. drei Vollgeschossen zulässig, wobei sich das dritten Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss befinden muss oder als an allen Gebäudeseite um mind. 1,5 m gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden muss (III (II+D)).
8. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Gesamthöhe ist die Oberkante Rohfußboden (OK RFB) des Erdgeschosses (EG), gemessen im Schnittpunkt zwischen dem natürlichen Gelände und der Mitte der zur Hangoberseite gerichteten Gebäudeaußenwand; bei Doppelhäusern gilt die Mitte der jeweiligen Doppelhaushälfte. Die OK RFB EG muss mind. 0,25 m und darf max. 0,50 m über dem natürlichen Gelände, gemessen in der Mitte der zur Hangoberseite gerichteten Gebäudeaußenwand, liegen.
9. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) der Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk der Wand mit der Oberkante Dachhaut und für die Gesamthöhe (GH) der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
10. Bei Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Vollgeschoss nicht als Staffelgeschoss ausgebildet ist, ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante Attika.
11. Bei Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet ist, ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) die Oberkante Außenwand des unter dem Staffelgeschoss liegenden Vollgeschoss und für die Gesamthöhe (GH) die Oberkante Attika des Staffelgeschosses.

12. Bei Gebäude mit Pultdach gelten für die niedrigere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und für die höhere Gebäudeseite die Festsetzungen zur Gesamthöhe (GH).

§ 3 BAUWEISE, HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGE- BÄUDEN, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2, Nr. 3 und Nr. 6 BauGB, gem. § 22 BauNVO und Art. 6 BayBO

(1) Bauweise

1. Es gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.
2. Im WA 1a und WA 1b sind ausschließlich Einzelhäuser mit max. einer Wohnung je Wohngebäude zulässig. Im WA 1a und WA 1b darf die Grundstücksgröße max. 350 m² aufweisen. Satz 1 und 2 dieser Textlichen Festsetzung sind nicht anzuwenden bei Realisierung einer „Quartiers-Parkhaus“ gemäß § 1 (1) 3a dieser Textlichen Festsetzungen.
3. Im WA 2a und WA 2b sind Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen je Wohngebäude und Doppelhäuser mit max. vier Wohnungen je Wohngebäude (d.h. max. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte) zulässig.
4. Im WA 3 sind ausschließlich Einzelhäuser mit max. zehn Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Grundstücksgröße muss mind. 1.000 m² je Einzelhaus aufweisen.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN; STELLPLÄTZE U. GARAGEN (EINSCHL. CARPORTS); NEBENANLAGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und gem. § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch die Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Garagen (einschl. Carports) müssen einen Abstand von mind. 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der jeweils zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten; hiervon ausgenommen ist ein „Quartiers-Parkhaus“ im WA 1b.

Hinw.: Stellplätze und Garagen (einschl. Carports) i.S. des § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können unter Einhaltung des unter § 4 (2) festgesetzten Abstands auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Doppelhäuser

1. Doppelhäuser sind hinsichtlich der Gebäudetiefe und -breite baugleich auszuführen und mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen.
2. Die Fassadengestaltung der beiden Doppelhaushälften hat in derselben Farbgebung zu erfolgen.
3. Die textlichen Festsetzungen gemäß § 5 (1) 1. und 2. sind auch bei zusammengebaute Garagen und Nebengebäude anzuwenden.

(2) Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten

1. Zulässig sind bei Hauptgebäuden ohne Staffelgeschoss sowie bei Nebengebäuden, Garagen und Carports
 - a) Pult-, Sattel-, Walm-, Zeltdächer mit einer Dachneigung bis max. 45° und
 - b) Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5°.
2. Zulässig sind bei Hauptgebäuden mit Staffelgeschoss ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 5°.
3. Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden mit stark geneigten Dächern (Dachneigung mind. 30°) zulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf 50 % der Gebäudelänge je Einzelhaus (d.h. bei Doppelhäusern je Doppelhaushälfte) nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Neben einem Zwerchgiebel sind nur Giebelgauben zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

(3) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Grelle und leuchtende Farben (wie z.B. die RAL-Farben RAL 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Fassadengestaltung und Dacheindeckungen nicht zulässig.
2. Die Dacheindeckung hat aus einem rot-, braun- oder anthrazitfarbenen Farbspektrum zu erfolgen. Darüber hinaus ist auch die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen sowie eine Begrünung der Dachflächen zulässig.
3. Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. bis 5° sind mit Gräsern und Wildkräutern (Substratschicht: mind. 8 cm) zu bepflanzen und entsprechend zu unterhalten und/oder mit Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu bedecken.

(4) Einfriedungen

1. Einfriedungen sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 0,1 m über Geländeoberkante auszuführen und dürfen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen eine

Höhe von max. 1,2 m über Oberkante Fahrbahndecke der jeweils zugeordneten Erschließungsstraße nicht überschreiten.

2. Zaunsockel sowie geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern aus Beton, Ziegel, Bruchstein oder Stabgitterzäune mit einem durchgehenden Sichtschutz) sind generell nicht zulässig.
3. Offene Einfriedungen (z.B. Maschendraht- u. Stabgittereinfriedungen) entlang von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mit heimischen Sträuchern (Mindest-Pflanzqualität: 2x verpflanzt, mind. H 60 - 100 cm, Pflanzraster: 1,0 m x 1,5 m) zu hinterpflanzen. Schnitt- und Formhecken oder Hecken aus nur einer Strauchart (z.B. Liguster, Hainbuche etc.) sowie Hecken aus fremdländischen Sträuchern (z.B. Thuja, Kirschlorbeer etc.) sind nicht zulässig.

Hinw.: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 1.3) zu verwenden.

(5) Geländeveränderungen / Stützmauern

1. Aufschüttungen und Abgrabungen sind ausschließlich zur Erschließung der Grundstücke und Gebäude sowie zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen in einer Tiefe von bis zu max. 5,0 m (gemessen ab dem Hauptbaukörper) bis zur OK FFB zulässig.
2. Über die gemäß § 5 (5) 1. zulässigen Aufschüttungen/Ausgrabungen hinaus ist das natürliche Gelände beizubehalten.
3. Stützmauern sind ausschließlich zulässig, um die gemäß § 5 (5) 1. zulässigen Abgrabungen und Aufschüttungen umsetzen zu können; darüber hinaus sind Stützmauern nicht zulässig. Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 0,8 m über OK geplantes Gelände nicht überschreiten.

§ 6 VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- (1) Das anfallende, unbelastete Niederschlagswasser von Dach-/Belagsflächen ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern (vorzugsweisen breitflächig und über eine mind. 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone) oder zurückzuhalten (z.B. durch ökologisch gestaltete Rückhaltebecken oder Regenwasserzisternen mit Notüberlauf). Der Notüberlauf für das unbelastete Niederschlagswasser darf an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden; der Drosselabfluss darf dabei 0,5 l/s nicht überschreiten.
- (2) Unterirdische Versickerungsanlagen, z.B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig.

- (3) Innerhalb der Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses sind Anlagen für die Versickerung und Ableitung bei Starkniederschlagsereignissen auszubilden; diese sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten (hiervon ausgenommen sind Grundstückszufahrten).

§ 7 VERMEIDUNG / VERRINGERUNG VON SCHÄDEN DURCH STARKREGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

§ 8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

(1) Versiegelung

PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Abstellflächen sowie Zuwegungen sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster, großfugiges / fugenreiches Pflastermaterial o.ä.) zu befestigen.

(2) Grundstücksbegrünung

1. Die nicht mit Erschließungsflächen, Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Grundstücksflächen sind als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen; Steingärten o.ä. sind nicht zulässig.
2. Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist je angefangene 350 m² Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum, II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) zu pflanzen. Davon ist mind. ein Laubbaum II. Ordnung (Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm, StU mind. 10 - 12 cm) straßenbegleitend zu pflanzen (s. Planzeichnung). Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden.
3. Sämtliche Pflanzungen je Grundstück sind spätestens eine Vegetationsperiode nach der Nutzungsaufnahme des jeweiligen Hauptgebäudes durchzuführen.

Hinw.: Es wird empfohlen Arten gemäß der Artenliste unter „Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (Pkt. 1) zu verwenden.

(3) Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 9 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- (1)** Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorliegenden Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich mit 24.953 Wertpunkten bereitzustellen.
- (2)** Der Ausgleich, der gemäß § 9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet wird, erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 206/6 der Gmkg. Hegnenbach der Gemeinde Altenmünster, die eine Gesamtgröße von 4.927 m² (bzw. von 4.798 m² abzüglich der Grünwege) aufweist.
 1. Entwicklungsziel: Artenreiches Extensivgrünland
 2. Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:
 - a) Der Boden ist die ersten drei Jahre durch Ansaat mit Hafer, welcher vor der Samenreife geentert wird, unter drei- bis fünfmaliger Mahd mit Mähgutabfuhr auszuhagern.
 - b) Nach der Aushagerungsphase ist die Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Saatgutmischung: Anteil Blumen mind. 30%, Gräser max. 70%, Herkunft: Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, UG 16) anzusäen. Alternativ ist auch eine Mähgutübertragung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
 - c) Im Ansaatjahr sowie im darauffolgenden Jahr sind jeweils 4 Schröpfschnitte ab Anfang Mai ohne Einhaltung des Schnittzeitpunktes notwendig.
 - d) Die Fußwege, die innerhalb der Ausgleichsfläche verlaufen, sind als Grünwege herzustellen.
 - e) Im nördlichen Bereich der Ausgleichsfläche ist ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken mit einer Tiefe von max. 0,3 m und flach ausgebildeter Böschungsneigung (mind. 1:10) herzustellen.
 - f) Der südliche Bereich der Ausgleichsfläche ist mit naturnah gestalteten flachen Erdwällen (Höhe max. 30 cm, Böschungsneigung mind. 1:10), die entlang der äußersten Grundstücksgrenzen zu situieren sind, und flachen Mulden (Tiefe max. 30 cm) herzustellen, um das zufließende Außenbereichswasser aus der südlich angrenzenden Waldfläche zusätzlich abfangen und an gegebener Stelle zur Versickerung bringen zu können.
 - g) Die Fläche (einschl. Regenrückhaltebecken) ist 2- bis 3-mal pro Jahr zu mähen, wobei die erste Mahd ab Mitte Juni zu erfolgen hat. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.

- h) Aufkommendes Springkraut oder andere Neophyten sind mechanisch zu bekämpfen.
 - i) Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.
 - j) Die Grenzen der Ausgleichsfläche sind durch Holzpfähle zu kennzeichnen.
- (3)** Die unter § 9 (2) 2. festgesetzten Herstellungsmaßnahmen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans umzusetzen.
- (4)** Der gesamte Bereich der Ausgleichsfläche dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen, als die festgesetzte, sind gänzlich ausgeschlossen.

§ 10 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Im WA 2b ist die verkehrliche und fußläufige Erschließung der Baugrundstücke in zweiter Baureihe über eine private Zuwegung sicherzustellen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. STELLPLATZPFLICHT

Die Satzung über die Anzahl von Stellplätzen der Gemeinde Altenmünster (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

2. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

2.1 Gehölzpflanzungen

Bei allen Gehölzpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden. Es sind auch weitere heimische Arten zulässig, sofern diese die festgesetzte Pflanzenqualität erfüllen. Im Hinblick auf die Nahrungsgrundlage von Insekten sollten, insb. bei *Prunus avium*, nur herkömmliche, ungefüllte Arten gepflanzt werden.

* *Bäume u. Sträucher; bevorzugt geeignet zur Verwendung an wechselfeuchten Standorten.*

2.2 Bäume II. Ordnung

Mindest-Pflanzenqualität: Hochstamm 2x verpflanzt, StU mind. 10 - 12 cm
(Pflanzenamen *bot.* / *dt.*)

a) Bäume auf Baugrundstück mit Orientierung zur öffentlichen Verkehrsfläche:

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

b) Bäume auf Baugrundstück:

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Alnus incana** (Grau-Erle)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus padus** (Traubenkirsche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus torminalis* (Elsbeere)

und Obstbäume (Halbstamm o. Hochstamm) in regionaltypischen Arten u. Sorten

- *Malus*, Zierapfel, z.B. Sorte 'John Downie'
- *Prunus*, i. Arten und Sorten
- *Pyrus*, i. Arten und Sorten

2.3 Sträucher

Mindest-Pflanzenqualität: 2x verpflanzt, mind. H 50 - 80 cm, Pflanzraster: 1,5 m x 1,5 m
(Pflanzenamen *bot.* / *dt.*)

- *Cornus mas* Kornelkirsch
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingriffeliger Weißdorn
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Sambucus nigra** Holunder
- *Viburnum opulus** Gewöhnlicher Schneeball

3. NIEDERSCHLAGSWASSER

3.1 Niederschlagswasserversickerung

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser oder eine Einleitung in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen des Gemeingebrauchs nach § 25 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) und bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

Zudem sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu beachten.

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig. Anlagen und Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung von Dränwasser (Dränanlagen) sind wasserrechtlich zu behandeln und im Entwässerungsplan in Lage und Dimension zu kennzeichnen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieser Satzung für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Sofern in Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers Metalldächer zum Einsatz kommen sollten, wird empfohlen nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z.B. Aluminium, Edelstahl) zu verwenden.

3.2 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Neben der unter § 2 (2) 7. festgesetzten OK RFB EG von mind. 25 cm über dem natürlichen Gelände sollten Kellerfenster sowie Kellereingangstüren wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3.3 Rückstausicherung

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden (z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen).

3.4 Wasserrecht

Bei der Bebauung eines Grundstückes ist sicherzustellen, dass der natürliche Ablauf von wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil tiefer liegender Grundstücke verstärkt oder auf andere Weise verändert wird (§ 37 WHG).

4. IMMISSIONSSCHUTZ

4.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen; diese sind entschädigungslos zu dulden.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit, auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

4.2 Technische Anlagen – Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe LWA in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 2 m
- 50 dB(A): 4 m
- 55 dB(A): 7 m

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schallleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

5. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen muss damit gerechnet werden auf Bodendenkmäler zu stoßen. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDschG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Augsburg (Bodenschutzrecht) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird vorsorglich empfohlen eine Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

6.2 Vorsorgender Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Beim Auf- oder Einbringen von Material auf oder in den Boden sind die Anforderungen der §§ 6 bis 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

7. ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

Erforderliche Anleiterstellen für den zweiten Rettungsweg über Leitern der Feuerwehr (hier: vierteilige Steckleiter) sind dauerhaft zugänglich und frei zu halten.

8. ABFALLWIRTSCHAFT

Bei Grundstücken (Anwesen) welche nur über private Verkehrsflächen direkt angefahren werden können oder keine Wendemöglichkeit vorhanden ist, sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereitzustellen.

9. AUSFÜHRUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN AUSGLEICHFLÄCHE

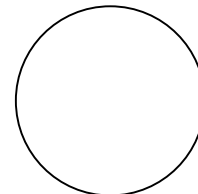
Die unter § 9 (2) 2 der Textlichen Festsetzungen festgesetzten Herstellungsmaßnahmen sind so anzulegen, dass eine Erreichbarkeit der Fläche für Pflegemaßnahmen (durch einen Schlepper) nicht behindert werden.

VERMERK ZUR AUSFERTIGUNG UND ZUM INKRAFTTRETEN

1. AUSFERTIGUNG

Altenmünster, den __.__.2026

.....
Florian Mair,
Erster Bürgermeister

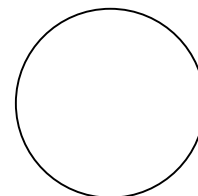


(Siegel)

2. INKRAFTTRETEN

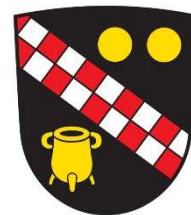
Altenmünster, den __.__.2026

.....
Florian Mair,
Erster Bürgermeister



(Siegel)

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Jörgberg“ (Ortsteil Hegnenbach)

C) BEGRÜNDUNG D) UMWELTBERICHT

Fassung vom 12.03.2026

Projektnummer: 24050

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Gøj

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Übergeordnete Planungen	4
4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
5.	Ziel der Planung / Planungskonzept	7
6.	Begründung der Festsetzungen.....	8
7.	Immissionsschutz	11
8.	Ver- und Entsorgung	11
9.	Energie.....	12
10.	Flächenstatistik	13
D)	UMWELTBERICHT	14
1.	Grundlagen	14
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	15
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	22
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
5.	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs	23
6.	Alternative Planungsmöglichkeiten	25
7.	Monitoring	25
8.	Beschreibung der Methodik	25
9.	Zusammenfassung	25

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER PLANUNG

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Jörgberg“ (Ortsteil Hegnenbach) ist der örtliche Bedarf der Gemeinde Altenmünster nach Wohnbauland. Bei den Wohnbauflächen wird primär ein Bedarf im Einfamilien- und Doppelhaussektor gesehen. Da im Gemeindegebiet aber auch immer wieder Wohnungen sowie Grundstücken für Kleinsthäuser/Tiny-Häuser angefragt werden, soll der Bebauungsplan auch für solche Anfragen ein entsprechendes Angebot bereitstellen.

Um der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum nachkommen zu können, beabsichtigt die Gemeinde daher das bisher landwirtschaftlich genutzte Grundstück im Außenbereich, dass unmittelbar südlich an das bestehende Siedlungsgebiet von Hegnenbach anschließt, städtebaulich zu überplanen. Da das Planvorhaben allerdings nicht den Ziel Aussagen des wirksamen Flächennutzungsplans entspricht, ist eine Änderung des sich derzeit in Fortschreibung befindlichen Flächennutzungsplans im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB ist ein Bebauungsplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Da die Gemeinde beabsichtigt die planungsrechtlich dem Außenbereich zugehörige, bislang landwirtschaftlich genutzte Fläche mit Siedlungsanschluss baulich zu entwickeln, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erforderlich.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Lage des räumlichen Geltungsbereichs

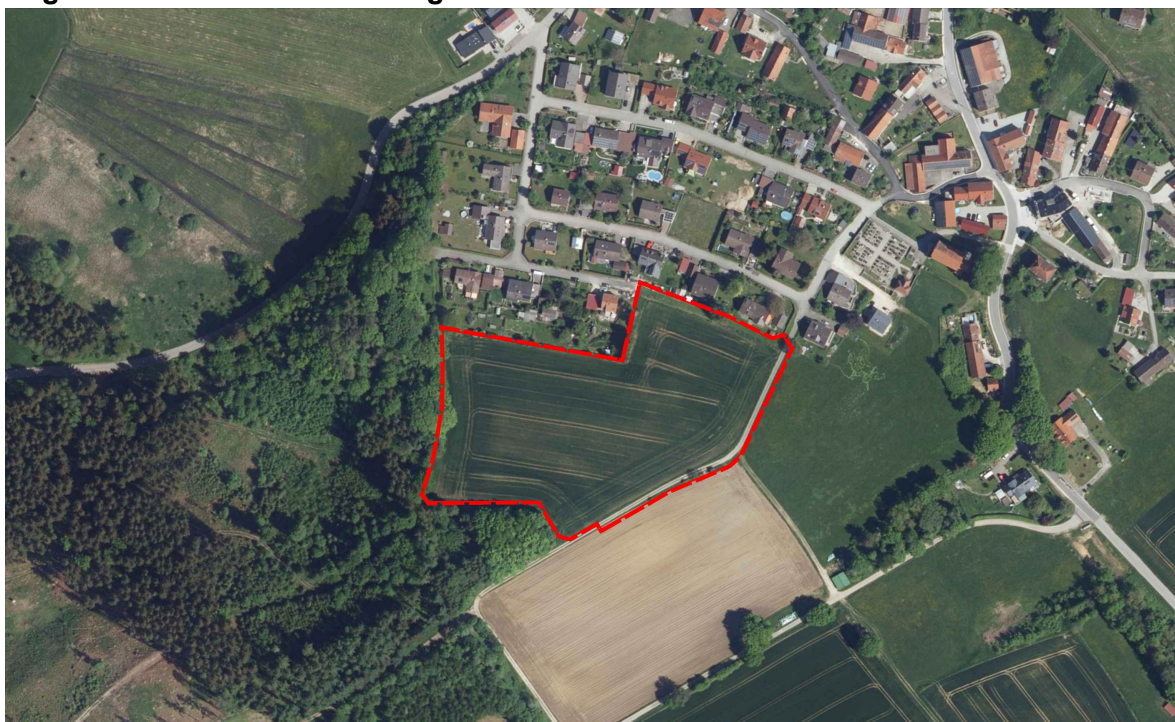


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet (Befliegungsdatum: 15.05.2022) mit Geltungsbereich des Bebauungsplans (rot umrandet), o.M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der insg. 22.189 m² (ca. 2,2 ha) große Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst vollständig bzw. anteilig (Tf. = Teilfläche) die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 205/1 (Tf.), 206, 206/5, 206/6, 206/7, 207 (Tf.) und 207/2 der Gmk. Hegnenbach in der Gemeinde Altenmünster.

Das Plangebiet wird im Norden von der bestehen Wohnbebauung des Ortsteils Hegnenbach (Baugebiet „Haseckfeld“), im Osten sowie Südosten von Flächen der Landwirtschaft und im Südwesten sowie im Westen von Waldflächen begrenzt.

In weiteren Umfeld verläuft etwa 365 m westlich die Zusam (Gewässer 2. Ordnung), etwa 1,5 km westlich die Staatsstraße St 2027 und etwa 1,5 km südlich die Staatsstraße St 2032.

2.2 Bestandssituation

Die zu überplanenden Fläche stellt sich im Bestand als Fläche für die Landwirtschaft ohne Gehölzstrukturen dar. Das Gelände fällt von Südost (ca. 474 m ü.NHN) Richtung Nordwest (ca. 456 m ü. NHN) um bis zu 18 m ab.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan sind in Bezug auf die Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 09) zu beachten. Nachfolgend erfolgt zudem eine Auseinandersetzung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Altenmünster gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an.

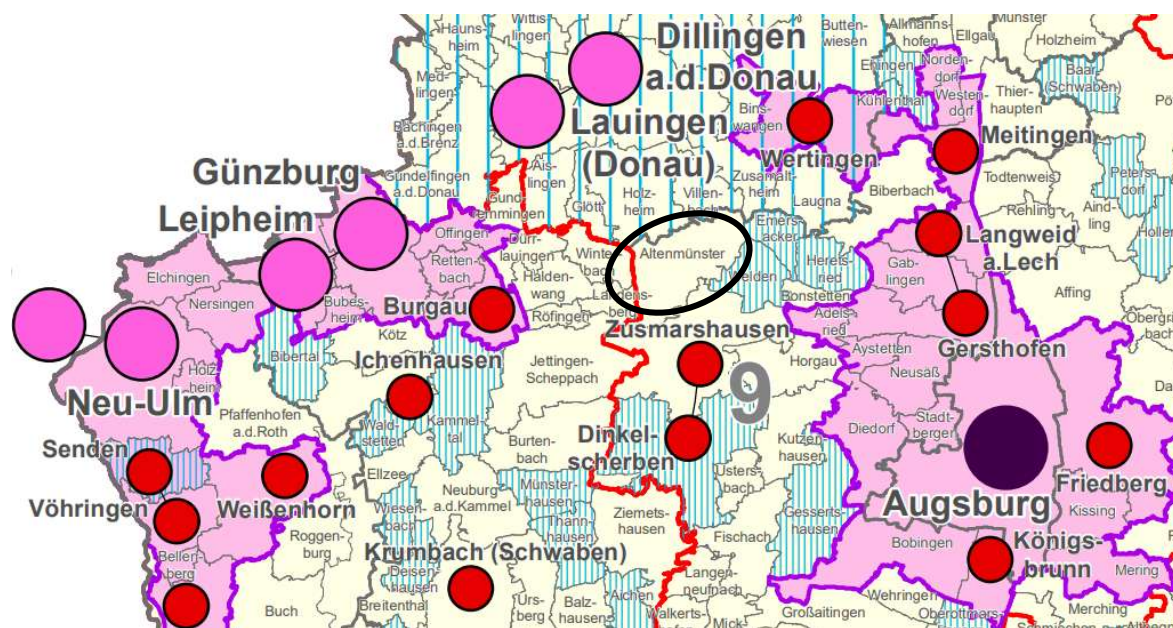


Abb. 2: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2023, Anhang 2 „Strukturkarte“, o.M.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Dabei sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden (vgl. 3.1.1 (G)). Dabei ist zu beachten, dass in den Siedlungsgebieten vorrangig die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung zu nutzen sind. Wenn jedoch Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen, sind auch Ausnahmen (d.h. Außenentwicklungen) zulässig (vgl. 3.2 (Z)). In diesem Zusammenhang sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. 3.3 (Z)), um eine Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden (vgl. 3.3 (G)).

3.2 Regionalplan der Region Augsburg (9)

Die Gemeinde Altenmünster gehört gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern 2023 dem allgemeinen ländlichen Raum der Region 9 (Augsburg) an.

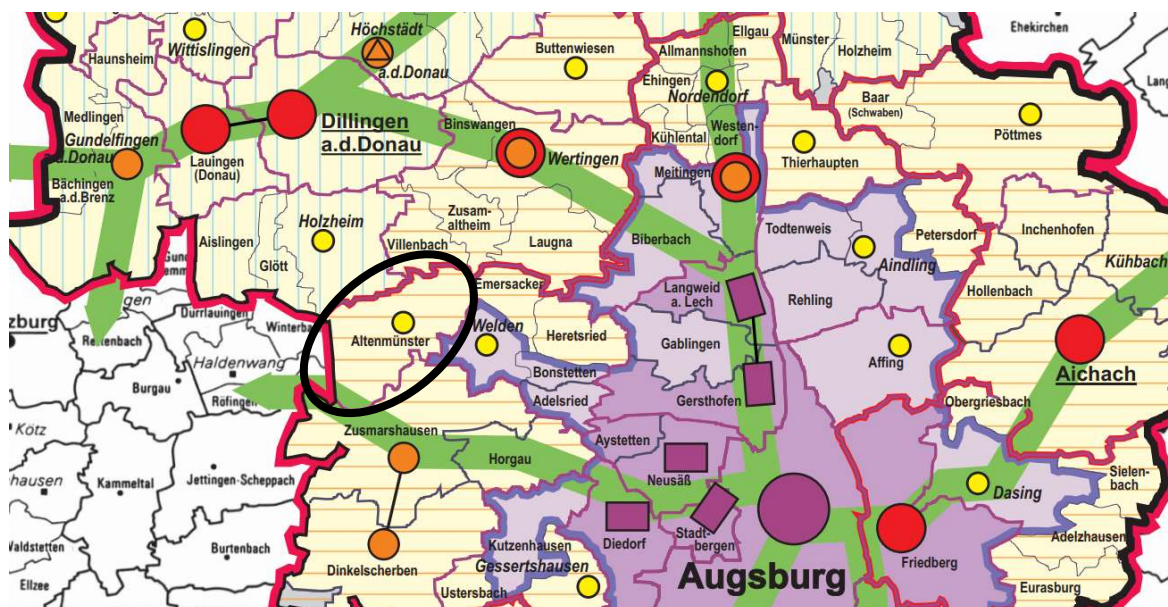


Abb. 3: Ausschnitt aus dem RP der Region Augsburg (RP 9) – Karte 1 „Raumstruktur“, o.M.

Für die vorliegende Planung sind insb. die nachfolgenden Grundsätze und Ziele relevant:

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))
- Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. [...] (B V 2.2 (Z))

3.3 Auseinandersetzung mit den Zielen/Grundsätzen der Landes-/Regionalplanung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Ortsteil Hegnenbach ein neues am örtlichen Bedarf orientiertes Wohngebiet auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im

Außenbereich entstehen. Das geplante Wohngebiet, das im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbebauung angrenzt, stellt eine am bestehenden Wohnbauflächenbedarf orientierte Fortführung der bestehenden Siedlungsstruktur dar.

Die Möglichkeit der Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist absehbar nur sehr begrenzt bis gar nicht vorhanden, da die Gemeinde Altenmünster zum einen über keine bzw. kaum vorhandene innerörtliche Potenziale (Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale) verfügt.

Die Gemeinde Altenmünster steht mit den Eigentümer unbebauter innerörtlicher Grundstücke immer wieder in Kontakt und befragt diese bezüglich ihrer Planungsabsichten und ihrer Verkaufsbereitschaft. Jedoch sind nur die wenigsten Eigentümer zum Verkauf der Flächen bereit. Da der Gemeinde hier somit der Zugriff fehlt, werden auch künftig einige innerörtliche Flächen, die für eine Nachverdichtung prinzipiell gut geeignet wären, unbebaut bleiben.

Auf den ungenutzten innerörtlichen Flächen, die seitens der Gemeinde in den letzten Jahren erworben werden konnten, wurden bzw. werden Baumaßnahmen durchgeführt. Jedoch konnten bisher immer noch nicht alle zur Verfügung stehenden innerörtlichen Flächen veräußert werden, da u.a. auch aufgrund der geringen Einwohnerzahl Kaufinteressenten zur Bebauung derartige Flächen, die der Unterbringung gemischter Nutzungsstrukturen und nicht ausschließlich dem Wohnen dienen sollen, fehlen. Mit dem aktuell noch laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Ortsmitte“ ist jedoch zu erwarten, dass genau solche gemischten Nutzungsstrukturen in absehbarer Zeit umgesetzt werden können.

Aufgrund der geringen Einwohnerzahl hat bereits vor einigen Jahren die Kreissparkasse ihre Filiale in Altenmünster aufgeben müssen, da der Standort wirtschaftlich nicht mehr tragbar war. Sofern also kein verfügbares Angebot an attraktivem Wohnraum innerhalb der Gemeinde bereitgestellt wird, werden ggf. weitere Nutzungen bzw. Infrastruktureinrichtungen aufgrund einer zu geringen Frequentierung folgen. Um eine solche Entwicklung zu vermeiden, legt die Gemeinde Altenmünster deshalb großen Wert auf ein gesundes Wachstum insb. durch junge Familien, damit zumindest die bestehende Infrastruktur der Gemeinde gesichert und erhalten werden kann und somit keine weiteren innerörtlichen Flächen ihre Nutzung verlieren und brach fallen. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen im Außenbereich auszuweichen. Bei allen Flächen, die im Rahmen von Bauleitplanverfahren entwickelt werden, handelte es sich um gemeindliche Flächen, die mit Bauzwang verkauft werden.

Da der Gemeinde keine geeigneten Potenzialflächen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen und die Planung im Einklang mit dem LEP-Ziel 3.3 steht, nimmt die Gemeinde im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes von der Ausnahmeregelung des dem LEP-Ziel 3.2 Gebrauch.

4. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

4.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

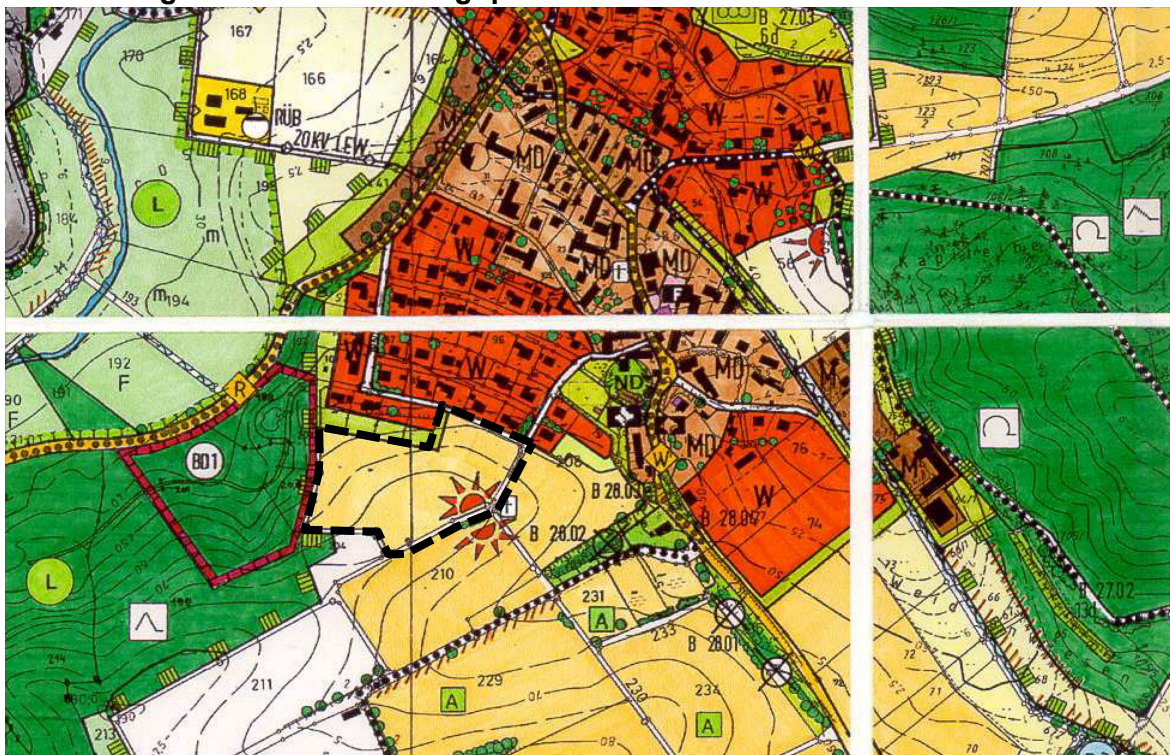


Abb. 4: Ausschnitt a.d. wirksamen FNP mit Umgriff des Plangebiets (schwarz umrandet), o.M.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Landwirtschaftliche Produktionsfläche dar. Zudem wird zur Freihaltung der Sichtbeziehung zum Feldkreuz / Gebetsstock, der sich am Feldweg am Ende vom Jörgberg befindet und damit unmittelbar an den Bebauungsplanumgriffs angrenzt, das Ziel formuliert den Aussichtspunkt offenzuhalten.

Der vorliegende Bebauungsplan, der das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet festsetzt, entspricht somit nicht den Vorgaben des wirksamen Flächennutzungsplans, sodass dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans zum 16. Mal geändert wird.

4.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im Nordosten schließt der seit dem 29.09.1967 rechtskräftige Bebauungsplan „Haseckfeld“ und im Nordwesten der seit dem 21.04.1978 rechtskräftige Bebauungsplan „Haseckfeld II“ an; eine Überschneidung zwischen dem Plangebiet und den beiden rechtskräftigen Bebauungsplänen findet jedoch nicht statt.

5. ZIEL DER PLANUNG / PLANUNGSKONZEPT

Primäres Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauland im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Aufgrund des vorliegenden Bedarfs wird im Plangebiet die Bereitstellung durchmischter Wohnformen angestrebt, um die Bedürfnisse unterschiedli-

cher Bevölkerungsgruppen bzw. Lebensmodellen gerecht werden zu können. Dementsprechend wurde das Baugebiet quasi dreigeteilt, sodass neben Baugrundstücke für den regulären Hausbau (Einfamilien- und Doppelhäusern) auch kleinere Baugrundstücke für Kleinst- und Tiny-Häuser sowie auch zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses (mit Eigentums-/Mietwohnungen) entstehen können. Das hinsichtlich der Bautypologie größer dimensionierte Mehrfamilienhaus wurden am ‚Jörgberg‘ situiert, da es hier aufgrund des flacheren Geländerelevs weniger in das Gelände einschneidet.

Die Erschließung des Baugebietes ist zweigeteilt. Das nordöstliche Baugebiet wird ausschließlich über eine Verlängerung des ‚Hainwegs‘ im Westen mit dem ‚Jörberg‘ im Osten verbunden und über diese Verlängerung losgelöst vom übrigen Plangebiet verkehrstechnisch erschlossen. Das restliche Plangebiet wird über eine neuer Erschließungsstraße, die über eine Verlängerung des ‚Jörgbergs‘ im Osten Richtung Westen ins Plangebiet abzweigt und dieses über einer Ringerschließung erschließt. Der nördliche Teilabschnitt der Ringerschließung wurde mit einer Breite von 6,5 m geplant, da hier ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Der übrige Teilabschnitt der Ringerschließung wurde mit einer Breite von nur 4,5 m geplant, da hier aufgrund der Situierung der Grundstücke für Kleinst- und Tiny-Häuser grundsätzlich mit geringerem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, welches sich mit Realisierung des „Quartiers-Parkhaus“ weiter reduzieren würde. Die Gemeinde ist bestrebt ein „Quartiers-Parkhaus“ zu realisieren, um den Fahrverkehr zentral bündelt zu können und dadurch insb. im rückwertigen Erschließungsbereich eine Verkehrsberuhigung zu erreichen und die Wohnqualität zu steigern. Die verschmälerte Fahrbahnbreite wurde aber auch vor dem Hintergrund einer Minimierung der Flächenversiegelung vorgesehen. Die innere Erschließung stellt zudem sicher, dass das Plangebiet ordnungsgemäß mit LKWs (Abfallentsorgung, Rettungsdienste und Feuerwehr, Möbeltransporter etc.) befahren werden kann. Hinsichtlich einer fußläufigen Anbindung wurden zudem noch zwei Fußwegeverbindungen nach Westen und Süden vorgesehen, die an den angrenzenden landwirtschaftlichen Anwandwege am Waldrand anschließen und im Bereich der geplanten Ausgleichfläche als Grünwege ausgebildet werden.

Um die künftigen Bebauung auch grünordnerisch angemessen in das Umfeld einzubinden, werden entsprechende Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen, die anteilig straßenbegleitend zu pflanzen sind, um neben der inneren Durchgrünung auch eine straßenraumwirksame Begrünung sichergestellt zu können.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend der Zulässigkeit der BauNVO werden im Plangebiet alle zulässigen Nutzungen (Wohngebäude; die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zugelassen. Alle übrigen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden im Plangebiet ausgeschlossen, da es sich bei diesen um keine Nutzungen handelt, die für den Bedarf des Baugebiets notwendig werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem unter § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes, wird im Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt; diese ermöglicht das 40% der privaten Grundstücksfläche bebaut werden darf. Um darüber hinaus einen gewissen Spielraum bei der Bebauung des jeweiligen Grundstücks mit Erschließungsflächen und Nebenanlagen zu ermöglichen, wurde auch von der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässigen Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1-3 BauNVO bezeichneten Anlagen Gebrauch gemacht. Zusätzlich wird im WA 1b eine noch darüberhinausgehende Überschreitung von bis zu max. 80 % zugelassen, die jedoch nur bei Realisierung des hier ausnahmsweise zulässigen Quartiers-Parkhauses in Anspruch genommen werden darf.

Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Anzahl der Vollgeschosse (VG) sowie die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH). Im WA 1, in dem primär Bauland für Kleinsthäuser und Tiny-Häusern bereitgestellt werden soll, werden maximal zwei Vollgeschosse mit einer WH von 6,0 m und einer GH von 9,0 m bei geneigten Dächern und einer GH von 6,5 m bei Flachdächern zugelassen, um hier auch ein möglichst breites Spektrum an Kleinst-/Tiny-Häusern zu ermöglichen. Auch im WA 2 werden maximal zwei Vollgeschosse zugelassen, jedoch mit etwas höheren Gebäudehöhen; im WA 2 liegt der Fokus primär auf der Bereitstellung von Bauland für die reguläre Einfamilien- und Doppelhausbebauung.

Im WA 3 soll eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern priorisiert werden, sodass hier maximal drei Vollgeschosse zugelassen werden, mit der Einschränkung, dass das dritte Vollgeschoss entweder im Dachgeschoss liegen oder als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden muss; daher wurde die Wandhöhe mit max. 6,5 m und die Gesamthöhe mit max. 11,5 m festgesetzt.

6.3 Bauweise und Überbaubare Grundstücksflächen

Vorgesehen ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Um die beabsichtigte Bebauung mit Kleinst- und Tiny-Häusern zu fördern, wurden im WA 1 lediglich Einzelhäuser mit nur einer Wohnung auf Grundstücken mit einer Größe von max. 350 m² zugelassen. Das WA 2 soll der regulären Einfamilien- und Doppelhausbebauung dienen, sodass hier keine Begrenzungen der Grundstücksgrößen erfolgt; es wurde lediglich die zulässige Anzahl an Wohnungen (max. 2 Wohnungen je Wohngebäude) begrenzt. Da im WA 3 die Mehrfamilienhausbebauung avisiert werden soll, wurden bis zu zehn Wohnungen je Wohngebäude zugelassen und eine Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch möglichst weiträumige Baugrenzen festgesetzt, um den künftigen Bauherren einen gewissen Spielraum im Rahmen der Ausführungsplanung zu gewähren. Im WA 2b wird aufgrund der Grundstückstiefe eine zweite Bauzeile entstehen können, deren Erschließung über private Erschließungsflächen sicherzustellen ist.

6.4 Gestaltungsfestsetzungen

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen sog. Angebotsbebauungsplan handelt, soll den künftigen Bauherren einerseits ein möglichst breites Angebot bei der Dachgestaltung eröffnet werden. Daher sind Pult-, Sattel-, Walm- und Zeltdächer

mit einer Neigung bis zu 45° sowie Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° als Dachform zulässig. Um die Dachlandschaft trotz des breiten Spektrums nicht zu unruhig wirken zu lassen, wurde festgesetzt, dass Doppelhäuser mit derselben Dachform, -neigung und -eindeckung zu versehen sind. Zudem wurden grelle und leuchtende Farben dauerhaft reflektierende Materialien ausgeschlossen und einige Vorgaben hinsichtlich der Dachaufbauten gemacht. Zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen, wird bestimmt, dass die Dachflächen von Gebäuden, die mit Flachdach ausgebildet werden, dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen sind. Von einer Dachbegrünung kann bei Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie abgesehen werden. Ideal wäre eine Kombination aus Dachbegrünung und Solarnutzung.

Um innerhalb des Baugebietes einen abweisenden Eindruck öffentlich genutzter Flächen mit abgeschotteten privaten Räumen zu vermeiden, wird die Höhe der zulässigen offenen Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum auf eine Höhe von 1,2 m beschränkt. Es soll ein offener, durchgrünter Charakter vorherrschen; dies ist auch der Grund für die festgesetzte Hinterpflanzung. Zudem wurde im gesamten Baugebiet die Ausbildung von Zaunsockeln sowie von geschlossenen Einfriedungen in Form von Mauern (die zulässigen Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 0,8 m über OK Gelände sind hiervon ausgenommen) ausgeschlossen, um die Durchlässigkeit für Kleintiere möglichst zu bewahren.

6.5 Grünordnung, Bodenschutz, Naturschutz

Zur Erreichung des Planungsziels ein begrüntes Baugebiet zu schaffen, wurde die Pflanzung von mindestens einem heimischen Laub- bzw. Obstbaum je angefangene 350 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Von der Gesamtanzahl an zu pflanzenden Bäumen muss mindestens ein Baum entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche gepflanzt werden. Damit wird neben der inneren Durchgrünung auch eine straßenraumwirksame Begrünung des Baugebietes erreicht.

Um unnötige Oberflächenbefestigungen zu vermeiden bzw. diese möglichst gering zu halten, wurde festgesetzt, dass für PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten, Abstellflächen und Zuwegungen versickerungsfähige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, großfugiges / fugenreiches Pflastermaterial o.ä., zu verwenden sind. Zudem sind die Grundstücksflächen, die nicht zwingend für Erschließung, Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen benötigt werden als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) anzulegen. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen.

Darüber hinaus erfolgt die im Zuge der Überplanung notwendige naturschutzfachliche Kompensation durch eine 25 m tiefen Ausgleichfläche zwischen dem geplanten Baugebiet und dem angrenzenden Waldrand; die Ermittlung und der Nachweis des Ausgleichsbedarfs ist dem Umweltbericht D) unter Pkt. 5 zu entnehmen. Die innerhalb der Ausgleichsfläche festgesetzten Herstellung- und Entwicklungsmaßnahmen tragen u.a. auch wasserwirtschaftlichen Belangen Rechnung und leisten einen positiven Beitrag für das Stadtklima.

7. IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Plangebiet kann von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen werden, da an das Plangebiet hauptsächlich Nutzungen ohne unverhältnismäßige bzw. mit dem ländlichen Wohnen vereinbaren Emissionen anschließen. Neben der bestehenden Wohnbebauung im Norden schließen lediglich land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche an. Bei den nahegelegenen Verkehrsflächen handelt es sich um Orts- bzw. Ortsverbindungsstraßen mit einem geringen Verkehrsaufkommen. Von der ca. 125 m entfernten St.-Georg-Kirche im Nordosten ist mit Glockenläuten zu rechnen; dies ist in einem ländlich geprägten Gebiet zu erwarten und ist als sozialadäquat hinzunehmen.

8. VER- UND ENTSORGUNG

8.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasser- und Löschwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung erfolgt durch Heranführen neuer Leitungen an das Plangebiet und kann somit sichergestellt werden. Die Abwasserentsorgung ist dabei im Trennsystem vorgesehen, wobei dem gemeindlichen neu hergestellten Schmutzwasserkanal sowie kein unbelastetes Oberflächenwasser zugeführt werden darf. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen.

8.2 Niederschlagswasserbehandlung

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unbelastete Niederschlagswasser ist möglichst flächendeckend auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen; eine Nutzung zur Gartenbewässerung wird empfohlen. Sofern eine Versickerung nicht möglich sein sollte, was aufgrund der vorherrschenden Böden, die für eine reine Versickerung nicht geeignet sind, wahrscheinlich ist, ist das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückzuhalten (z.B. durch ökologisch gestaltete Rückhaltebecken oder Regenwasserzisternen mit Notüberlauf) und gedrosselt in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten. Die Gemeinde beabsichtigt das unbelastete Regenwasser des östlichen Plangebietes (überwiegender Teil des WA 2), dessen Gelände nach Norden hin abfällt, an den bestehenden Mischwasserkanal im „Jörgberg“ und „Hainweg“ anzuschließen. Das unbelastete Regenwasser, dass im westlichen Plangebiet (WA 1, WA 3 und anteilig WA 2a) anfällt, soll über einen neu herzustellenden Regenwasserkanal im geplante Regenrückhaltebecken im Nordwesten zwischengespeichert werden; der Notüberlauf des Rückhaltebeckens soll voraussichtlich in die angrenzende Waldfläche erfolgen. Alternativ bestünde noch die Möglichkeit einer gedrosselten Einleitung in die Zusam bzw. den Moosgraben. Für eine Einleitung in die Zusam wäre ein 500 m langer Regenwasserkanal, der u.a. die Zusamzeller Straße und den Moosgraben kreuzt, anzulegen. Die für die Einleitung notwendige Drosselung wäre vor der weiteren Planung zu prüfen. Ob eine Einleitung in den Moosgraben möglich ist, müsste im Detail geprüft werden, denn dem Antrag auf gehobene wasserrechtliche Erlaubnis kann entnommen

werden, dass dieser bereits an seine Belastungsgrenze stößt. Das zufließende Außen-
gebietswasser aus der angrenzenden Waldfläche kann im Bereich der festgesetzte Aus-
gleichsfläche über die herzustellenden flachen Mulden und Erdwälle geleitet, abfangen
und ggf. anteilig versickert werden. Die geplanten Wege und Straßen im Plangebiet
sollten die Funktion von oberflächlichen Fließwegen übernehmen und das anfallende
Oberflächenwasser in unkritische Bereiche ableiten. Die Wege- und Straßenflächen
sollten zudem höhentechisch tiefer liegen als die Fußbodenoberkanten der Gebäude.

8.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung kann über einen Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz si-
chergestellt werden; im Zuge der Erschließung wird eine Versorgung über Erdkabel vor-
gesehen.

8.4 Abfallentsorgung

Die Müllentsorgung kann über die bestehenden und geplanten Erschließungsstraßen
sichergestellt werden.

9. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwür-
dige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu ent-
wickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung
von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes
und der Landschaftspflege, insb. einer sparsamen und effizienten Nutzung von Energie
(v.a. der erneuerbarer Energie) zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um dem Klimaschutz Rechnung tragen zu können, sind im Falle eines Neubaus anteilig
regenerative Energien zu nutzen. Dies kann u.a. durch (Grundwasser-)Wärmepumpen,
Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z.B. die Errich-
tung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen. Für Photovoltaikanlagen auf Dach-
flächen ist eine Südausrichtung der Gebäude bzw. der Dachflächen entscheidend; auch
der Grundstückszuschnitt und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
sind bei der Ausrichtung der Dachflächen von Bedeutung. Beim baulichen Konzept kann
mit einer Südausrichtung der Gebäude auch über die Fensterfronten oder die Errichtung
von kompakten Baukörpern für solare Gewinne gesorgt werden.

Solarenergie:

Im Plangebiet liegt der Jahresmittelwert der globalen Strahlung zw. 1150 kWh/m² und
1164 kWh/m² und die Sonnenscheindauer zw. 1600 h/Jahr und 1699 h/Jahr, woraus
sich eine gute Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik ergibt.

Im Umfeld wird Sonnenenergie durch Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Be-
standsgebäude bereits vereinzelt genutzt. Im Plangebiet kann die Solarnutzung durch
die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubebauung weiter
ausgebaut und zudem durch eine Südausrichtung der Gebäude auch der Wärmeeintrag
durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden.
Durch die Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom
kann dem Klimaschutz und der Klimaanpassung, wie nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB
gefordert, verstärkt Rechnung getragen werden.

Erdgekoppelte Wärmepumpen-Systemen:

Der Einsatz von Erdwärmekollektoren ist im Plangebiet möglich; der Einsatz von Erdwärmesondenanlagen sowie Grundwasserwärmepumpen ist voraussichtlich ebenfalls möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

10. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	22.189 m ²
▪ Allgemeines Wohngebiet	13.778 m²
- davon: Überbaubare Grundstücksflächen	10.514 m ²
▪ Straßenverkehrsflächen, öffentlich	3.484 m²
- davon: Erschließungsstraße	3.394 m ²
- davon: Fußwege (ohne Grünweg)	90 m ²
▪ Ausgleichsfläche	4.927 m²
- davon: Regenrückhaltebecken	643 m ²
- davon: Grünwege	129 m ²

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Der vorliegende Bebauungsplan schafft auf bisher unversiegelten Flächen im Außenbereich Baurecht für ein Allgemeines Wohngebiet. Durch zahlreiche grünordnerische wird das Baugebiet bestmöglich in das Siedlungsgefüge am Ortsrand integriert und die eingriffsbedingten Auswirkungen gemindert.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Augsburg, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan:

Weder das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern noch der Regionalplan der Region Augsburg (RP 09) machen hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet einschränkende Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind der Begründung zu entnehmen (s. C – Begründung, Pkt. 3).

Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

Der vorliegende Bebauungsplan ist nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt; auf die Begründung (s. C – Begründung, Pkt. 4.1) wird verwiesen.

Schutzgebiete / Biotopkartierung:

Weder im Plangebiet noch im näheren Umfeld sind kartierte Biotope verzeichnet. Auch gelten im Plangebiet keine Schutzgebietsverordnungen des Natur- oder Landschaftsschutzes. Allerdings schließt mit der westlich und südwestlich angrenzenden Waldfläche das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) an; eine Überschneidung zwischen Landschaftsschutzgebiet und Plangebiet findet jedoch nicht statt. Zudem wurde zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und dem Baugebiet die Ausgleichsfläche vorgesehen, sodass auch ein angemessener Abstand zum Landschaftsschutzgebiet gegeben ist und eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden kann.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschl. der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) bis i) BauGB, beschrieben. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet selbst sowie das angrenzende südliche und südöstliche Umfeld wird landwirtschaftlich genutzt (Acker- /Grünland). Die weitläufigen landwirtschaftlich genutzten Offenlandbereiche stellen infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung Kaltluftentstehungsgebiete dar, sodass aufgrund des Geländereiefs im Plangebiet mit Kaltluftströmen zu rechnen ist. Die unmittelbar südlich und südwestlich gelegene Waldfläche hat zudem Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet; die hier entstehende Frischluft fließt ebenfalls über die Hangbereiche ab und durchströmt somit z.T. auch das Plangebiet in Richtung Norden.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastungen durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit Umsetzung der Wohnbebauung und dem damit einhergehenden zusätzlichen Individualverkehr (Quell- und Zielverkehr) kann eine Zunahme an Luftschadstoffbelastungen (Feinstaub- und Abgasbelastung) angenommen werden. Zudem kann infolge der dauerhaften Versiegelung durch die geplante Bebauung von einer Beeinträchtigung des Mikroklimas ausgegangen werden. Denn bedingt durch die Hinderniswirkung der Gebäude, die Schattenbildung, das Wärmespeichervermögen der Baustoffe sowie durch Abwärme wird sich im Plangebiet zusätzlich der Wärme- und Feuchtehaushalt sowie das örtliche Windfeld lokal verändern. Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant.

Die Beschränkung der Versiegelung auf das notwendige Minimum, verbunden mit den Maßnahmen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück, reduzieren die Veränderungen des Klein- und Mesoklimas. Die nicht überbauten Grundstücksflächen, die als Grünflächen herzustellen sind, und die festgesetzte Dachbegrünung wirken klimatisch ausgleichend. Zudem erhöht die Ausgleichsfläche in Verbindung mit den Maßnahmen zur Be-/Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen die Verdunstungsfläche, was eine Abkühlung der Luft zur Folge hat. Dieser Effekt wirkt der allgemeinen Erwärmung durch die Flächenversiegelung entgegen.

Ergebnis:

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene sind unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt in der Riedlandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten (Naturraum der Donau-Iller-Lech-Platten). Der Boden setzt sich vorherrschend zusammen aus Braunerden aus kieshaltigen, lehmigen bis tonigen Fließerden der Molasse mit Beimengungen von Deckenschotter und Lösslehm über (tiefer) sandiger bis lehmiger Verwitterung von Molasseablagerungen. Diese Böden sind für eine reine Versickerung aufgrund ihrer hydraulischen Leitfähigkeit (kf- Wert) nicht geeignet.

Die zu überplanenden Böden unterliegen gegenwärtig einer intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung und sind somit anthropogen überprägt. Aufgrund der ackerbaulichen Bewirtschaftung und der damit verbundenen Bodenbearbeitung von einer Verdichtung des Bodens ab 0,2 - 0,3 m Tiefe („Pflugsohle“) auszugehen. Die Ackerfläche stellt für die örtliche Landwirtschaft eine siedlungsnahen Produktionsfläche mit einer geringen bis mittleren natürlichen Ertragsfähigkeit dar.

Den zugrunde liegenden Bodenschätzungsdaten (BayernAtlas u. UmweltAtlas) zufolge ist aufgrund des guten Rückhaltevermögens für wasserlösliche Stoffe im Plangebiet eine hohe Schutzwürdigkeit des Bodens gegeben; würde dieser Aspekt ausgeblendet werden, würde eine mittlere Schutzwürdigkeit vorliegen. (vgl. nachfolgende Tabelle).

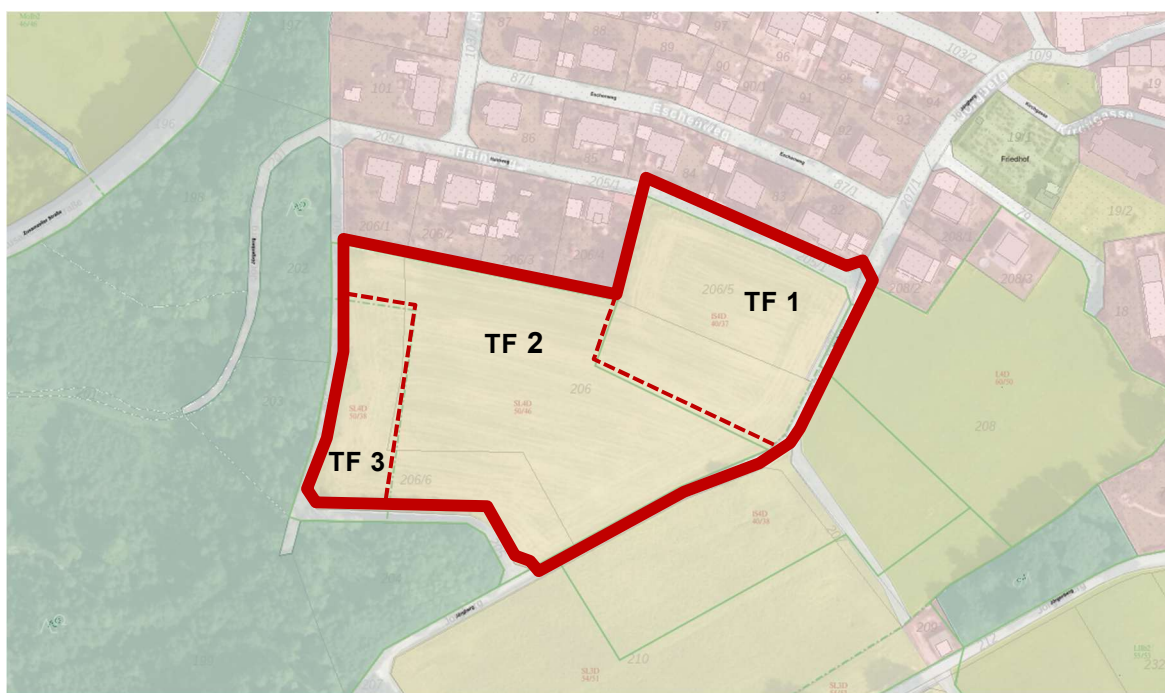


Abb. 5: Bodenschätzung (Plangebiet: rot umrandet), o.M. (© 2025 Bayer. Vermessungsverwaltung)

Tab. 1: Bodenschätzung

Angaben Bodenschätzung	TF 1	TF 2	TF 3
Kulturart	Ackerland (A)	Ackerland (A)	Ackerland (A)
Bodenart	Lehmiger Sand (IS)	Stark lehmiger Sand (SL)	Stark lehmiger Sand (SL)
Zustands- / Bodenstufe	4	4	4
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium (D)	Diluvium (D)	Diluvium (D)
Boden- / Grünlandgrundzahl	40	50	50
Acker- / Grünlandzahl	37	46	38

Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse		
	TF 1	TF 2	TF 3
Standortpotential für natürliche Vegetation	4	3	4
Retentionsvermögen	3	3	3
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	5	4	5
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3	3	3
Ertragsfähigkeit	2	3	2
Wertklasse der Gesamtbewertung	5	3	5
BEWERTUNGSERGEBNIS	sehr hoch	mittel	sehr hoch

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Die Böden im Plangebiet werden nutzungsbedingt verändert; Oberboden wird abgetragen, verdichtet und zwischengelagert. Dadurch werden die natürlichen Bodenfunktionen (Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Produktionsfunktion) gestört.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch Umnutzung und Versiegelung wird eine bisher unversiegelte Fläche dauerhaft dem Naturhaushalt entzogen, was einen unwiederbringlichen Verlust wesentlicher Bodenfunktionen (Speicher- und Regler-, Lebensraum- und Ertragsfunktion) zur Folge hat. Innerhalb der Baugrundstücke, die mindestens zu 40 % unbebaut und unversiegelt bleiben müssen sowie innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche, können sich die Bodenfunktionen anteilig wiedereinstellen.

Ergebnis:

Trotz des hochwertigen Ausgangszustandes (bedingt durch das hohe Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe) wird aufgrund der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Erheblichkeit für das Schutzgut Boden als mittelhoch eingestuft.

2.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Faktisch handelt es sich bei der Fläche um Ackerland; auch im wirksamen Flächennutzungsplan wird diese als landwirtschaftliche Produktionsfläche dargestellt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch Umwandlung und Versiegelung wird die Fläche in einem größeren Umfang verändert und geht dem Naturhaushalt verloren.

Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: Bedingt durch den unmittelbaren Siedlungsanschluss im Norden, zeigt das Plangebiet eine gute Standorteignung für die hier angestrebte und ergänzende Nutzung. Eine wohnbauliche Entwicklung ist an dieser Stelle daher städtebaulich nachvollziehbar und vertretbar.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der oben beschriebenen Ausgangszustands des Plangebietes als gering gewertet.

2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, die nächstgelegenen Oberflächengewässer sind die ca. 350 m westlich verlaufende Zusan (Gewässer, 2. Ordnung), der ca. 300 m westlich verlaufende Moosgraben und der ca. 280 m nördlich verlaufende Hegnenbach, der als Vorflut für Überläufe aus dem Kanalnetz von Hegnenbach dient. Das Plangebiet ist weder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt oder vorläufig gesichert noch als Hochwassergefahrenfläche oder wassersensibler Bereich gekennzeichnet. Zudem sind keine potentiellen Fließwege bei Starkregen, die aus den Außenbereichen in das Plangebiet reinfließen, verzeichnet noch befinden sich im Plangebiet Geländesenken oder Aufstaubereiche (s. Abb. 6)

Aufgrund der topografische Gegebenheiten fließt das Oberflächenwasser (aus dem Plangebiet selbst) in nördliche bzw. nordwestliche Richtung ab. In nördlicher Richtung fließt das Wasser dann durch die Ortslage zum Hegnenbach oder in die Zusan-Aue. Der Abfluss über die westliche Grenze fließt ebenfalls in die Zusan-Aue bzw. den dortigen Moosgraben. Nennenswerte Zuflüsse ins Untersuchungsgebiet gibt es nur im südlichen Bereich, wo Wasser aus dem kleinen, angrenzenden Waldgebiet ins Untersuchungsgebiet fließt. Die Straße Jörgberg stellt eine lokale Wasserscheide dar, so dass kein Zufluss von den südöstlich gelegenen Ackerflächen erfolgt.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt, aufgrund der erhöhten Lage des Plangebietes ist jedoch nicht damit zu rechnen auf Grundwasser zu stoßen.

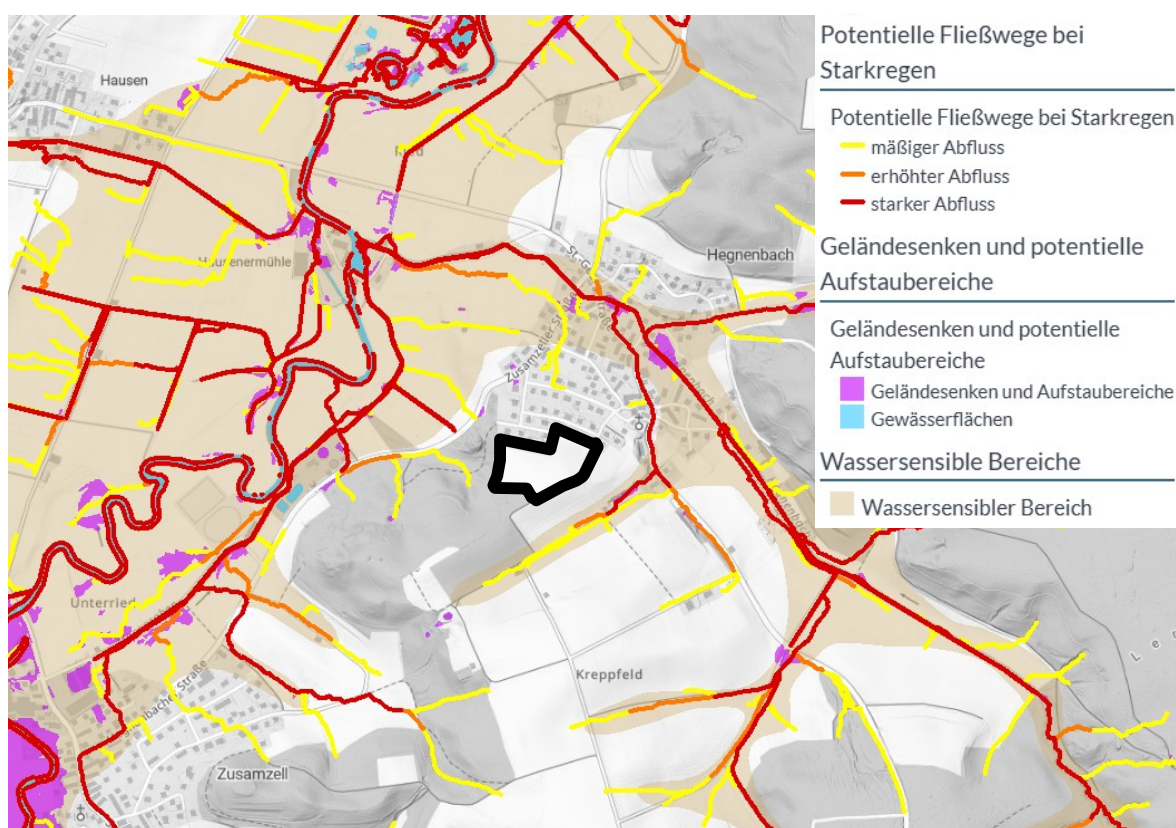


Abb. 6: Hinweiskarten für Oberflächenabfluss und Sturzfluten (Plangebiet: schwarz umrandet), o.M. (© 2025 Bayerisches Landesamt für Umwelt)

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Aufgrund der erhöhten Lage ist ein Eingriff in das Grundwasser nicht zu erwarten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Umnutzung der Flächen und der damit einhergehenden Versiegelung wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt. Gleichzeitig wird das Rückhalte- und Versickerungsvolumen des belebten Bodens reduziert. Da das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soweit möglich auch künftig innerhalb der Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen ist, sind die Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate als gering zu werten. Des Weiteren wird auf § 6 der textlichen Festsetzungen und Pkt. 2 der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Ergebnis:

Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind vorhanden, können jedoch mithilfe entsprechender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gemindert werden. Damit sind für das Schutzgut Wasser Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

2.5 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Beschreibung:

Beim Plangebiet handelt es sich aktuell um intensiv genutztes Ackerland ohne Gehölzbestand; die Flächen haben somit keine nennenswerte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Das Plangebiet stellt zusammen mit den umgebenden Ackerflächen vermutlich ein Lebensraum für Vogelarten der freien Feldflur dar. Da allerdings sowohl Gebäude als auch Gehölze, wie sie im Norden, Süden und Westen der überbaubaren Flächen vorzufinden sind, auf bestimmte Offenlandarten (wie z.B. auf die Feldlerche) eine Scheuchwirkung haben, kann ein Verlust von Brut- und Nahrungshabitaten bzw. eine Schädigung dieser Arten ausgeschlossen werden. Andere Offenlandarten hingegen, insb. solche denen die Flächen als Nahrungshabitat dienen, können auf die benachbarte weiträumige Feldflur ausweichen; auch für diese Arten liegt somit keine Betroffenheit vor. Aufgrund der geringen Habitateignung der Flächen bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich. Schutzgebiete oder Naturdenkmale sowie gesetzlich geschützte Biotope gemäß Art. 23 BayNatSchG sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es neben temporären Lärmbelastungen u.a. durch den Einsatz von Baumaschinen und -fahrzeugen auch zu temporären Luftbelastung durch Staubentstehung und Schadstoffausstoß kommen. Im Zuge von Baumaßnahme (Einsatz von Baumaschinen und Erdbewegungen) besteht theoretisch eine potenzielle Gefahr der Schädigung von Arten bzw. der Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (etwa von Vögeln).

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Aufgrund des nutzungsbedingt zulässigen mittelhohen Versiegelungsgrades (GRZ 0,4), der festgesetzten Pflanzmaßnahmen und der festgesetzten Ausgleichsfläche wird der künftige Anteil an Grünflächen sowie auch an Gehölzen innerhalb des Plangebiets relativ hoch sein. Die getroffenen Festsetzungen stellen neue Vegetationsstrukturen sicher, sodass der Strukturreichtum, die floristische Artenvielfalt sowie die Habitateignung (insb. für heckenbrütende Vogelarten) insgesamt erhöht wird. Beeinträchtigung von Vogelarten der freien Feldflur, die auf die umliegenden Ackerflächen ausweichen, können ausgeschlossen werden.

Ergebnis:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut sind unter Beachtung der Minimierungsmaßnahmen als gering einzustufen.

2.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet schließt im Norden unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen, die den aktuellen Ortsrand bilden, an. Unmittelbar im Westen und Südwesten grenzt eine keiner Waldfläche an und im Süden und Südosten schließen im wesentlich Flächen der Landwirtschaft mit einigen Gehölzstrukturen und einige wenige bauliche Anlagen im Außenbereich an. Im weiteren östlichen Umfeld befinden sich weitläufige Waldflächen.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Bauzeitlich ist mit Störungen des Orts- und Landschaftsbildes durch Baustellenbetrieb und Baustelleneinrichtungen zu rechnen.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine bauliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen sorgen für eine angemessene Durch-/Eingrünung der künftigen Bebauung, wodurch eine möglichst gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgt.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Minimierungsmaßnahmen ist die Erheblichkeit für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild als gering einzustufen.

2.7 Schutzgut Mensch (Erholung)

Beschreibung:

Das Plangebiet selbst weist im Bestand keine allgemeine Naherholungsfunktion auf.

Auswirkungen:

Infolge der Planung entsteht der ortsnahe Erholungsnutzung kein Verlust an Freiraum.

Ergebnis:

Auswirkungen auf die ortsnahe Erholung sind nicht gegeben; das Schutzgut Mensch (Erholung) ist nicht beeinträchtigt.

2.8 Schutzgut Mensch (Immissionen)

Beschreibung:

Das Plangebiet ist ruhig gelegen, umgeben von Nutzungen die von ihrem Lärmverhalten mit dem ländlichen Wohnen vereinbar sind. Vom Plangebiet selbst gehen im Bestand Emissionen durch landwirtschaftliche Nutzung aus.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Durch den Einsatz von Baumaschinen werden während des Baubetriebes Lärm- und Staubemissionen und ggf. Erschütterungen auftreten.

Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen: Mit der geplanten Bebauung erhöht sich für die Anwohner der Bestandsbebauung die Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in

Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs; der jedoch im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren ist. Insgesamt sind bedingt durch das Bauvorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen für das Umfeld gegeben, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der im Plangebiet bestehenden sowie der angrenzenden Nutzung führen.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch infolge von Immissionen als gering eingestuft werden.

2.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) sind im Plangebiet weder Kultur- noch Sachgüter verzeichnet sind. Im Bereich der Waldfläche, nordwestlich vom Plangebiet, ist das Bodendenkmal „Burgstall des Mittelalters“ (D-7-7529-0003) verzeichnet.

Auswirkungen:

Bedingt durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten. Dennoch wird auf Pkt. 4 „Denkmalschutz“ der textlichen Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen verwiesen.

Ergebnis:

Da weder Kultur- noch Sachgüter von dem Planvorhaben betroffen sind, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut ausgeschlossen werden.

2.10 Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- *Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen:* Durch das Vorhaben sind keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.
- *Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung:* Durch das Vorhaben werden voraussichtlich die üblichen Abfälle (Papier, Glas, Kunststoffe, Folien, biogene Abfälle etc.) erzeugt. Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Verwertung und Beseitigung der Abfälle wird im Rahmen des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) gesichert.
- *Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen):* Diese Risiken sind mit dem Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Eine unzumutbare Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Gebiete ist nicht gegeben.
- *Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber*

den Folgen des Klimawandels: Die Planung hat nur geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

- *Eingesetzte Techniken und Stoffe:* Für die mögliche bauliche Entwicklung werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

2.11 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität insb. zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Nach derzeitigem Planungsstand sind jedoch keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass der Ist-Zustand erhalten bleiben und somit eine zusätzliche Versiegelung des Bodens sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würden.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde aber auch die Chance auf eine geordnete Siedlungsentwicklung zur Bereitstellung des benötigten Wohnraums sowie die Chance auf eine Stärkung der gemeindlichen Wirtschaftskraft und Infrastruktur.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Boden / Fläche / Wasser:

- Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers soweit möglich im Plangebiet
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke benötigte Grundstücksflächen als Wiesenflächen
- Gestaltung der PKW-Stellplätze und der sonstigen Erschließungsflächen mit versickerungsfähigen Belägen
- Dachbegrünung von Flachdächern, sofern keine Solarnutzung erfolgt
- Verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern und durch Ausweisung kleiner Baugrundstücke für Kleinst- und Tiny-Häuser
- Verringerung der Versiegelung durch schmalere Straßenbreiten

Klima u. Lufthygiene / Tiere, Pflanzen u. biologische Vielfalt / Orts- u. Landschaftsbild:

- Anpflanzung neuer Gehölzstrukturen
- Gestaltung der nicht überbauten und nicht für Erschließungszwecke benötigte Grundstücksflächen als Wiesenflächen
- Flachdächern sind entweder zu begrünen oder zur Energiegewinnung zu nutzen

Mensch (Immissionen):

- keine

5. ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBEDARFS

5.1 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach § 1a (3) Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden“ (2021) ermittelt. Die Eingriffsregelung erfolgt nach dem Regelverfahren.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerland. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

5.2 Berechnung des Eingriffs

Der intensiv bewirtschaftete Acker hat derzeit eine geringe Bedeutung für Arten und Lebensräume. Nach Anlage 1, Bewertung des Ausgangszustands, Liste 1a erfolgt eine Bewertung mit 3 Wertpunkten. Durch den Eingriff in intensiv bewirtschaftete Äcker ergibt sich für den Bebauungsplan somit ein Ausgleichsbedarf von 24.953 Wertpunkten.

Tab. 2: Berechnung des Eingriffs

Tab. 2: Berechnung des Einflusses

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume						
Bezeichnung BNT	Bewertung	WP	Fläche		Beeinträchtigungs- faktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Intensiv be- wirtschaftete Äcker (A11)	gering	3	WA 1a	2.117	0,4	2.540
			WA 1b	956	0,8	2.294
			WA 2	8.484	0,4	10.181
			WA 3	2.372	0,4	2.846
			Straße	3.244	1	9.732
			Weg	219	0,2	131
Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten						27.725

Planungsfaktor (Vermeidungsmaßnahmen)	Begründung	Sicherung	% (max. 20%)
Hinterpflanzung offener Einfriedungen entlang öffentlicher Straßenverkehrsflächen mit Sträuchern, Pflanzung von mind. 1 Laubbaum je angefangene 350 m² Grundstücksfläche	Förderung der Biodiversität und Artenvielfalt im Wohngebiet	Textliche Festsetzungen unter § 5 (4) 3. und § 8 (2) 2.	5
Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Gestaltung nicht überbauter Flächen als natürliche Vegetationsflächen, Ausschluss von Steingärten	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens	Textliche Festsetzungen unter § 8 (1) und § 8 (2) 1.	5
Summe			10

Summe Ausgleichsbedarf (WP)	24.953
-----------------------------	--------

5.3 Berechnung des Ausgleichs

Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist ein Ausgleich in Höhe von 24.953 Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt auf Fl.Nr. 206/6, Gmkg. Hegnenbach, Gemeinde Altenmünster.

Tab. 3: Berechnung des Ausgleichs

Maßnahmen-Nr.	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bez.	Bew. (WP)	Code	Bez.	Bew. (WP)	Fläche	Aw.	AU (WP)
Fl.Nr. 206/6, Gmkg. Hegnenbach, Gemeinde Altenmünster									
1	A11	intensiv bewirtschaftete Äcker	2	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	4.798 (ohne Grünwege)	6	28.788
Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten									28.788

Auf der Fl.Nr. 206/6 (Gmkg. Hegnenbach) wird zu artenreichen Extensivgrünland umgewandelt. Diese hat eine höhere Bedeutung für Arten und als Lebensraum und wird nach Abzug des Timelags mit 8 Wertpunkten bewertet. Die Flächen können durch die Ausgleichsmaßnahmen somit um 6 Wertpunkte aufgewertet werden.

Die Ausgleichsfläche umfasst insg. 28.788 Wertpunkte. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 24.953 Wertpunkten (= 4.159 m²) kann hier somit vollständig gedeckt werden. Die verbleibenden 3.835 Wertpunkte (= 639 m²) werden dem gemeindlichen Ökokonto gutgeschrieben.

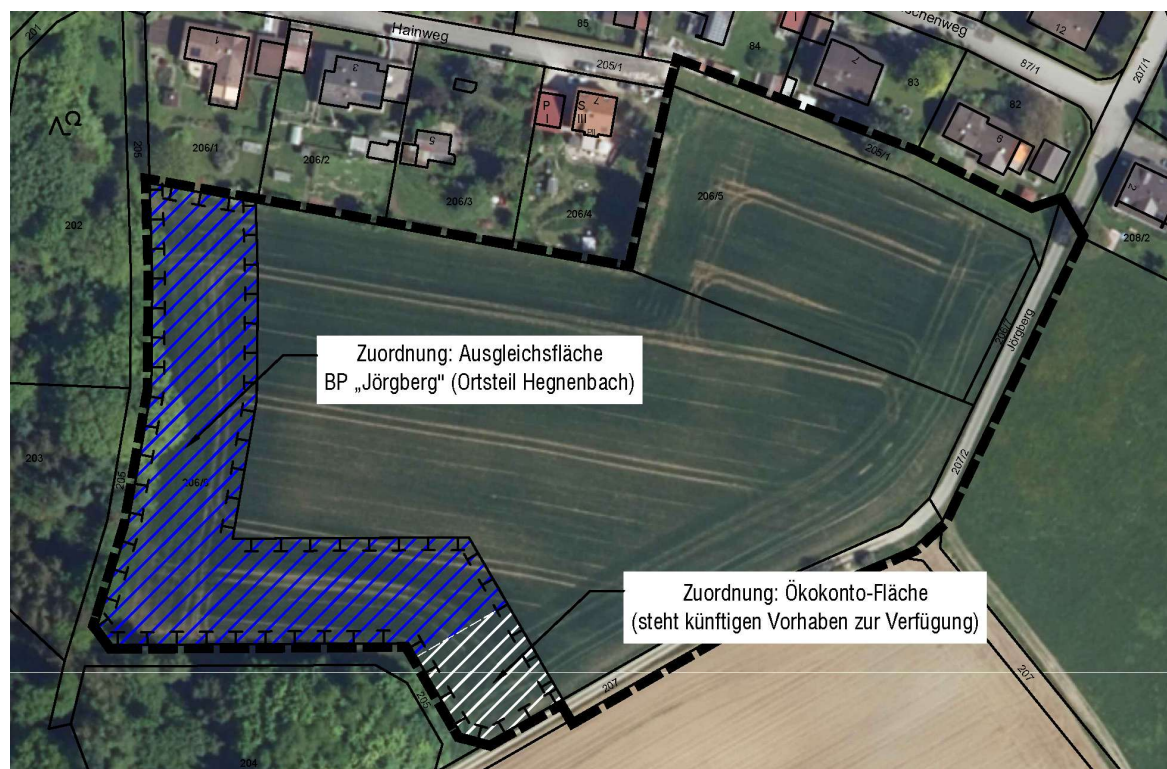


Abb. 7: Abgrenzung zw. Ausgleichsfläche (Bebauungsplan) und Ökokonto, o.M
(Digitales Orthophoto: © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

6. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist am geplanten Standort nachvollziehbar und vertretbar, da es an den bestehenden Siedlungskörper mit analoger Nutzungsstruktur anknüpft und diesen fortführt. Aus diesem Grund wurde innerhalb des Plangebiets keine anderweitige bauliche Nutzung als die eines allgemeinen Wohngebietes untersucht. Hinsichtlich der geplanten wohnbaulichen Entwicklung wurden jedoch unterschiedlichen städtebaulichen Varianten einschließlich verschiedener Erschließungsvarianten untersucht.

Zudem würden die unter Pkt. 2 genannten Auswirkungen auf die untersuchten Schutzgüter in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten im Gemeindegebiet zum Tragen kommen.

7. MONITORING

Die Gemeinde Altenmünster überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insb. unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überprüfung sind alle festgesetzten grünordnerischen sowie naturschutzfachlichen Maßnahmen. Nach einer Dauer von max. drei Jahren ist zu prüfen, ob die Maßnahmen entsprechend den Festsetzungen umgesetzt wurden und ihre Wirkung entfalten.

8. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut: Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage

- der Daten des Flächennutzungsplans,
- die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplans gewonnen Erkenntnisse,
- der Auswertung übergeordneter Planungsvorgaben, insb. des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans Augsburg (RP 09),
- eines Geodatenabrufes beim Bayerischen Landesamt für Umwelt (LfU), bei der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BVV) und bei dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (BLfD)
- sowie eigenen Erhebungen (u.a. Ortsbesichtigungen)

9. ZUSAMMENFASSUNG

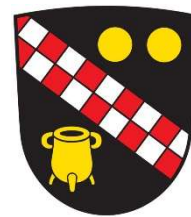
Die Untersuchung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter bedingt durch das Planvorhaben ergibt, dass aufgrund des Status-Quo nur mit Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit auf die betroffenen Schutzgüter zu rechnen ist. Grundsätzliche Bedenken stehen der Planung nicht entgegen.

Tab. 4: Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter und Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung	Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Klima / Lufthygiene	gering	Orts-/ Landschaftsbild	gering
Boden	mittel	Mensch (Erholung)	nicht betroffen
Fläche	gering	Mensch (Immissionen)	gering
Wasser	gering	Kultur-/ Sachgüter	nicht betroffen
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering		

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

GEMEINDE ALTENMÜNSTER



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLAN „Jörgberg“ (Ortsteil Hegnenbach)

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

gem. § 10a BauGB

Fassung vom 19.03.2026

Projektnummer: 24050

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Gøj

1. RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 10a BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. PLANUNGSANLASS

Den Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Jörgberg“ (Ortsteil Hegnenbach) hat der örtliche Bedarf nach Wohnbauland gegeben. Auf die Begründung zum Bebauungsplan wird verwiesen.

3. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Jörgberg“ (Ortsteil Hegnenbach) wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Gemeinsam mit den eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren haben die eingeholten Informationen eine abschließende Bewertung ermöglicht. Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch den Vollzug des Bebauungsplans und die dadurch bedingte bauliche Inanspruchnahme der noch nicht überplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen zwar Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden gegeben sind, diese jedoch durch die geplanten Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemindert bzw. ausgeglichen werden können.

Die Art und Weise der Berücksichtigung der im Rahmen der ordnungsgemäß durchgeführten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (§ 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB: 10.02.2025 - 14.03.2025 / § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB: 12.01.2026 - 13.02.2026) eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen wird nachfolgend dargestellt.

Landratsamt Augsburg, Untere Naturschutzbehörde:

Es wurden Anregungen und Hinweise zu folgenden Punkten gegeben:

1. Erhaltung der Durchgängigkeit für Kleintiere durch Bodenfreiheit bei Einfriedungen.
2. Eindeutige Darstellung, welcher Bereich der Ausgleichsfläche dem Bebauungsplan und welcher Teil dem gemeindlichen Ökokonto zugeordnet wird.
3. Das Entwicklungsziel wird als nicht realistisch eingestuft und ist daher durch einen niedrigeren Ziel-Biotoptyp zu ersetzen.
4. Vorschläge zur Anpassung der Artenliste und der Herstellungs- und Pflegemaßnahmen der Ausgleichfläche.

5. Pflanzung einer durchgehende 2- bis 3-reihigen Hecke entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs zur Schaffung einer wirksamen Ortsrandabrundung.
6. Die Grünwege sind aus der Bilanzierung der Ausgleichsfläche heraus zu nehmen.
7. Die Lage der Wälle und Mulden ist innerhalb der Ausgleichsfläche zu verorten
8. Der Abzug eines Planungsfaktors ist nicht gerechtfertigt und daher zu streichen.
9. Das Rückhaltebecken solle aus der Ausgleichsfläche herausgenommen werden, da dieses schwer zu bewirtschaften wäre.
10. Nach 3, 5 und 10 Jahren ist ein Monitoring-Bericht eines Fachplaners vorzulegen, aus dem der Zustand der Ausgleichsfläche bewertet und ggf. erforderliche Nachbesserungsarbeiten vorschlagen werden.

Die Gemeinde ist mit den Anregungen wie folgt umgegangen:

- Den Anregungen Nr. 1 bis Nr. 4 wurde entsprochen. Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden entsprechend den vorgebrachten Anregungen angepasst.
- Der Anregung Nr. 5 wurde nicht entsprochen mit der Begründung, dass die östlich gelegenen Grundstücke von Osten erschlossen werden, sodass sich hier keine durchgehende Ortsrandeingrünung entwickeln könnte. Zudem wurden Festsetzung getroffen, die eine Eingrünung in Richtung Osten sicherstellen.
- Bezüglich der Anregung Nr. 5 wurde klarstellend darauf hingewiesen, dass die Grünwege nicht in die Bilanzierung eingeflossen sind.
- Der Anregung Nr. 7 wurde nicht entsprochen mit der Begründung, dass die konkrete Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen der Ausführungsplanung obliegt.
- Der Anregung Nr. 8 wurde nicht entsprochen mit der Begründung, dass die getroffenen Festsetzungen eine Minimierung des ermittelten Eingriffs um 10 % rechtfertigen.
- Der Anregung Nr. 9 wurde nicht entsprochen mit der Begründung, dass die Ausführung des Regenrückhaltebeckens in selber Art und Weise erfolgen soll, wie die Ausführung der Mulden.
- Der Anregung Nr. 10 wurde nicht entsprochen mit der Begründung, dass die Anregung einer konkreten Rechtsgrundlage entbehrt. Es wurde darauf hingewiesen, dass die im Umweltbericht dargelegten Ausführungen zum Monitoring der Rechtsgrundlage des § 4c BauGB entsprechen und daher unverändert aufrechterhalten bleiben.

Wasserwirtschaftsamt Donauwörth:

Es wurden allgemeine Hinweise gegeben zu Überflutungen infolge von Starkregen und zum Umgang mit dem Niederschlagswasser. Zudem wurden Festsetzungsvorschläge zur Sicherstellung einer hochwasserfreien Bauweise unterbreitet.

Die Gemeinde hat die Hinweise und Festsetzungsvorschläge zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden entsprechend den vorgebrachten Anregungen angepasst, sofern diese nicht schon enthalten waren.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten:

Es wurde darauf hingewiesen, dass durch das Vorhaben landwirtschaftlicher Boden mittlerer Qualität verloren geht.

Die Gemeinde hat den Hinweise zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass im Gemeindegebiet viele landwirtschaftliche Flächen existieren, die eine vergleichbare bzw. bessere Bodenqualität aufweisen. In der Gesamtabwägung hat die Gemeinde den vorhandenen Wohnraumbedarf höher gewichtet als die mittelmäßige Eignung der Fläche für den Ackerbau.

Öffentlichkeit:

Es wurden (stichpunktartig) Bedenken geäußert

1. zu den von Wärmepumpen ausgehenden Geräuschen,
2. zur Dauerbeleuchtung der geplanten Gebäude,
3. zum Schutz bestehender Nutztiere (Hühner / Hahn),
4. zur eingeschränkten Nutzbarkeit bestehender Photovoltaikanlagen (durch Schattenwurf der geplanten Gebäude),
5. zum Hochwasserschutz für den Eschenweg und
6. zum erhöhten Verkehrsaufkommen.

Die Gemeinde ist mit den Anregungen wie folgt umgegangen:

- Zur Anregung Nr. 1 wurde auf die Textlichen Hinweise verwiesen.
- Zur Anregung Nr. 2 wurde darauf hingewiesen, dass mit dem Bebauungsplan ein reguläres Wohngebiet geplant wird und daher die vorgebrachten Bedenken hinsichtlich einer Dauerbeleuchtung nicht nachvollziehbar sind.
- Zur Anregung Nr. 3 wurde darauf hingewiesen, dass in dem bestehenden Wohngebiet die Kleintierhaltung grundsätzlich zulässig ist. Es wurde zudem darauf hingewiesen, dass gemäß einem Urteil vom VGH Bayern die Haltung von mehr als 20 Hühnern bzw. Geflügel und mehr als einem Hahn in einem allgemeinen Wohngebiet den Rahmen der wohntypischen Freizeitbeschäftigung überschreitet. Sollte im Bestand diese Zahl an Tieren überschritten sein, besteht keinen „Bestandschutz“.
- Zur Anregung Nr. 4 wurde darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan die Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO festgesetzt wurde und somit gemäß aktueller Rechtsprechung i.d.R. davon ausgegangen werden kann, dass nachbarschützende Belange nicht betroffen sind. Zudem wurde hinsichtlich des Schattenwurfs auf die europäische Norm DIN EN 17037, die mit der Novellierung der DIN 5034-1 ab August 2021 in die nationalen Normenwerke aufgenommen wurde, hingewiesen, die eine unzumutbare Beeinträchtigung durch Verschattung ausschließt, wenn die darin empfohlene Mindestbesonnungsdauer eingehalten wird. Im Rahmen der Abwägung wurde eine Worst-Case-Betrachtung durchgeführt, die zum Ergebnis gekommen ist, dass sowohl die regulären Abstandsflächen zu den bestehenden Nachbargrundstücken eingehalten werden als auch die Mindestanforderung sichergestellt ist und somit gemäß aktueller Rechtsprechung keine Beeinträchtigung der nachbarschützenden Belange vorliegt.
- Zur Anregung Nr. 5 wurde auf darauf hingewiesen, dass durch den Bebauungsplan keine erhöhte Hochwassergefahr im Eschenweg entstehen wird. Zudem wurde auf die Festsetzungen, die dem entgegenwirken, verwiesen.
- Zur Anregung Nr. 6 wurde auf den Umweltbereich verwiesen aus dem hervorgeht, dass der infolge der Bebauung entstehende Verkehr zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen für das Umfeld führt und im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme zu tolerieren ist.

4. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG MIT DEN GEPRÜFTEN, IN BETRACHT KOMMENDEN ANDERWEITIGEN PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre davon auszugehen, dass die Flächen weiterhin in der derzeitigen Nutzung verbleiben würden, womit eine Versiegelung des Bodens

sowie eine Veränderung des Niederschlagswasserabflusses unterbleiben würden. Bei einem Verzicht auf die Umsetzung von Bauland für Wohnbebauung würde der Gemeinde die Chance auf eine weitere Siedlungsentwicklung (in den Ortsteilen) und damit insb. auch die Chance auf die Stärkung der gemeindlichen Infrastruktur entgehen. Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung ist am geplanten Standort nachvollziehbar und vertretbar, da es an den bestehenden Siedlungskörper mit analoger Nutzungsstruktur anknüpft und diesen fortführt. Zudem würden die untersuchten Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten im Gemeindegebiet zum Tragen kommen.

5. FAZIT

Da die eingegangenen Anregungen nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB kein erneutes Beteiligungsverfahren begründet haben, wurde der Bebauungsplan „Jörgberg“ (Ortsteil Hegnenbach) vom Gemeinderat der Gemeinde Altenmünster in der Sitzung vom 12.03.2026 als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

WH 6,5 m Wandhöhe als Höchstmaß

GH 11,5 m Gesamthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Offene Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
(Zweckbestimmung: Fußweg)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(Zweckbestimmung: Elektrizität - Trafostation)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Anpflanzung: Bäume

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die
Regelung des Wasserabflusses (hier: Regenrückhaltebecken)

Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des
Wasserabflusses (hier: bei Starkregenereignissen)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestehende Geländehöhen in Meter ü. NHN 2016

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

Bestehende Haupt- und Nebengebäude

Bemaßung in Meter

Sichtdreieck

Fußweg (als Grünweg auszuführen)

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Rat der Gemeinde Altenmünster hat in der Sitzung vom 12.12.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Jörgberg" (Ortsteil Hegnenbach) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.01.2025 ortsüblich bekanntgemacht.
- Für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2024 hat die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.02.2025 bis einschließlich 14.03.2025 stattgefunden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2026 bis einschließlich 13.02.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten im Rathaus (Rathausplatz 1, 86450 Altenmünster) vorgehalten und während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.11.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.01.2026 bis einschließlich 13.02.2026 beteiligt.
- Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 12.03.2026 den Bebauungsplan in der Fassung vom 12.03.2026 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den __. __. 2026

Florian Mair
Erster Bürgermeister

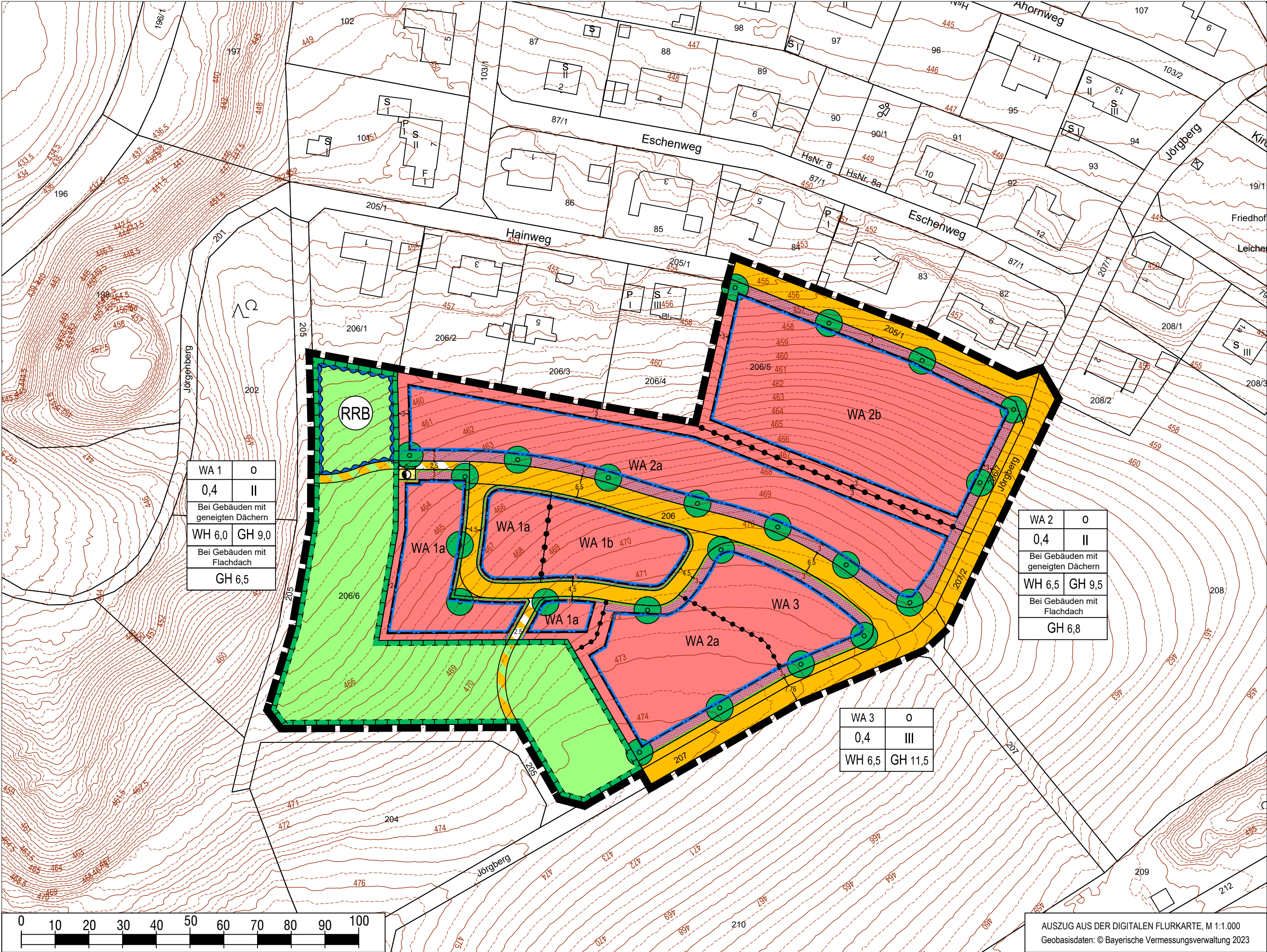
6. Ausgefertigt
Altenmünster, den __. __. 2026

Florian Mair
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Jörgberg" (Ortsteil Hegnenbach) wurde am __. __. 2026 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

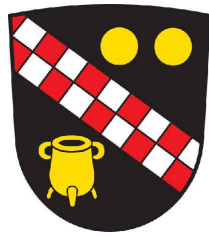
Altenmünster, den __. __. 2026

Florian Mair
Erster Bürgermeister



GEMEINDE
ALTENMÜNSTER

Landkreis Augsburg



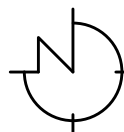
BEBAUUNGSPLAN
"Jörgberg"(Ortsteil Hegnenbach)

B) Planzeichnung

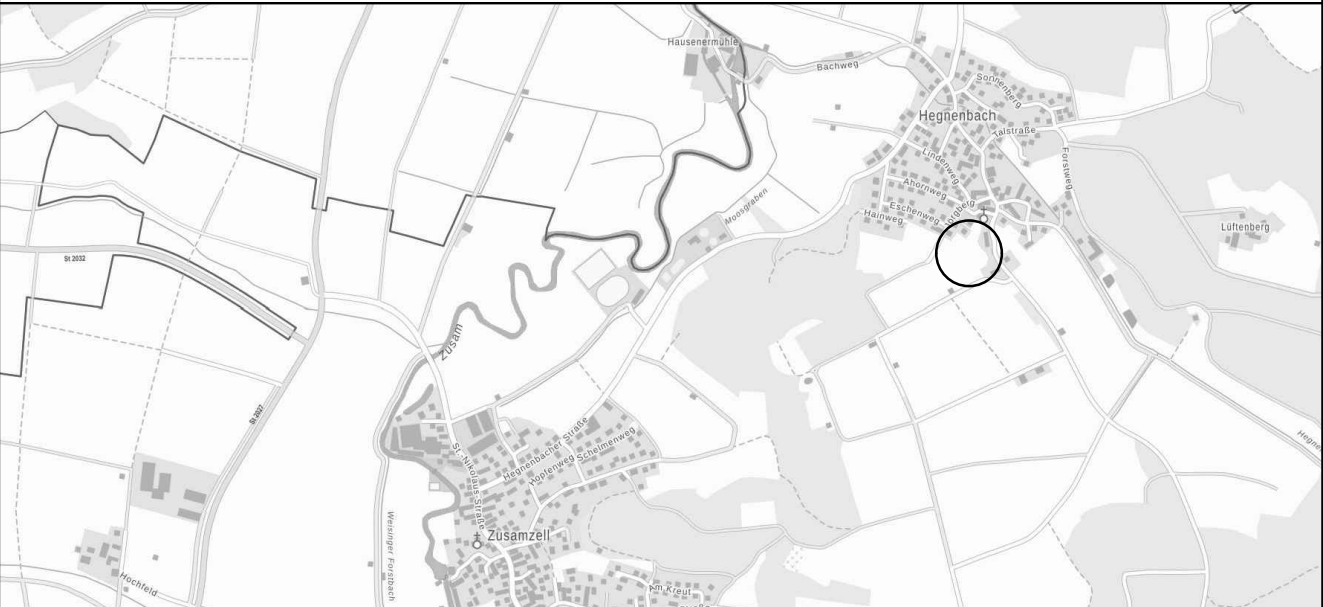
Fassung vom 12.03.2026

Projektnummer: 24050
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Patricia Goj

OPLA
Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung
Otto-Lindemeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 50 89 378-0
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de



Maßstab 1 : 1.000
Blatt 1/1



AUSZUG AUS DER TOPOGRAPHISCHEN KARTE, OHNE MASSSTAB
Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024